



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

3. zasedání zastupitelstva města dne: 26. 3. 2015

Bod pořadu jednání:

Úprava "Zásad prodeje nemovitostí" a "Zásad prodeje pozemků"

Zpracoval: Odbor majetkové správy
odbor, oddělení: oddělení majetkové evidence a dispozic
telefon: 48 524 3312

Schválil: vedoucí oddělení Ivana Roncová
vedoucí odboru Ivana Roncová, pověř.zast.funkce ved.odboru

Projednáno: RM dne 17. 3. 2015.

Poznámka:

Předkládá: *p. Tibor Batthyány, v.r.*
primátor statutárního města Liberec
p. Tomáš Kysela, v. r. náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

- 1. Zásady postupu při prodeji nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec - příloha č.1**

2. Zásady postupu při prodeji pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec – příloha č.2

a u k l á d á

1. Tomáši Kyselovi, náměstkovi pro technickou správu majetku města
zajistit zveřejnění schválených dokumentů na webu města
T: neprodleně
2. Finančnímu výboru –
projednávat záměry prodeje a výběrová řízení na prodej nemovitostí ve vlastnictví
statutárního města Liberec v hodnotě nad 100.000,- Kč.
T: od dubna 2015

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

K úpravě „Zásad postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec“ a „Zásad postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec“ (dále jen „Zásady“) přistupujeme z důvodu aktualizace těchto předpisů (pocházejí z roku 2012).

Nové vedení města po volbách na podzim 2014 nezřídilo Komisi pro výběrová řízení a prodej nemovitostí (KVŘaPN), která zejména kontrolovala soulad průběhu prodeje s přijatými „Zásadami“ a předkládala radě města k odsouhlasení návrhy a doporučení prodeje konkrétních nemovitostí, kontrolovala správnost výpočtu kupních cen a na základě výběrového řízení doporučovala radě města pořadí zájemců o prodej nemovitostí z majetku města.

Rada města dne 17. 3. 2015 ustavila pracovní skupinu pro výběrová řízení (PSVŘ) v minimalistické podobě, která se bude scházet pouze v případech, že se do výběrového řízení na některou z nemovitostí přihlásí více než jeden zájemce. Pracovní skupinu tvoří předseda – garanční náměstek pro odbor majetkové správy (p. Tomáš Kysela, nám. pro technickou správu majetku města) a 2 členové: vedoucí oddělení majetkové evidence a dispozic (pí. Ivana Roncová, pověř. ved. odboru majetkové správy a pí. Ivana Němcová, ref. oddělení majetkové evidence a dispozic). Tato pracovní skupina bude mít pouze za úkol doporučit radě města pořadí zájemců o prodej nemovitostí, bude-li do výběrového řízení přihláшено více než jeden zájemce.

Současně rada města navrhla novou funkci finančního výboru, kterému určila projednávat prodej všech nemovitostí nad 100.000,- Kč, což znamená, že bude projednávat záměr i výběrové řízení u těchto nemovitostí. Hodnota nemovitostí bude určena dle Zásad postupu při prodeji nemovitostí.

Zároveň byla nahrazena ustanovení zákona č. 40/1960 Sb., občanský zákoník, současně platnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění a dále bylo upraveno názvosloví: slovo privatizace bylo nahrazeno slovem prodej.

Změny jsou v textu „Zásad“ vyžluceny.

Rada města dne 17.3.2015 souhlasila s takto navrženými „Zásadami“ uvedenými v příloze č.1 a příloze č.2 tohoto materiálu.

Přílohy:

1. Zásady postupu při prodeji nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví SML
2. Zásady postupu při prodeji pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví SML

ZÁSADY POSTUPU PŘI PRODEJI NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

Čl. I ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Zásady postupu při prodeji nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec (dále jen „Zásady“) upravují podmínky postupu při prodeji nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec. Zásady jsou závazné pro všechny orgány statutárního města Liberec.
- 1.2. Konkrétní nemovitosti, které budou prodávány, schvaluje Zastupitelstvo města Liberec (dále jen „zastupitelstvo města“), po projednání v Radě města Liberec (dále jen „rada města“).
- 1.3. Nemovitosti lokalizované v katastrálním území Vratislavice nad Nisou budou prodávány po projednání v příslušných orgánech Městského obvodu Liberec - Vratislavice nad Nisou, které předchází projednání v radě města a zastupitelstvu města.
- 1.4. Tajemník Magistrátu města Liberec zřizuje poradní orgán magistrátu – pracovní skupinu pro koordinaci majetkoprávních operací (dále jen „pracovní skupina“), kde jsou zástupci příslušných odborů Magistrátu města Liberec. Úkolem pracovní skupiny je prvotní posouzení navrženého prodeje konkrétní nemovitosti z hlediska možného střetu zájmů v oblasti rozvoje města, investičních aktivit města, ochrany přírody a životního prostředí, existence a prověření kolize věcných břemen apod..
- 1.5. Rada města zřizuje jako svůj poradní orgán – Pracovní skupinu pro výběrová řízení (dále jen „PSVR“), která v případě více zájemců doporučuje radě města pořadí zájemců. U nemovitostí v hodnotě nad 100 tis. Kč bude projednávat výběrové řízení finanční výbor a následně bude prodej předložen ke schválení zastupitelstvu města.
- 1.6. Rada města předkládá k navržení zastupitelstvu města konkrétní nemovitosti určené k prodeji.
- 1.7. Rada města navrhuje záměry prodeje nemovitostí. Při hodnotě nemovitostí nad 100.000 Kč projedná navržené záměry finanční výbor. Navržené záměry schvaluje zastupitelstvo.
- 1.8. Interní předpis ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec je předkládán radě města k návrhu a následně zastupitelstvu města ke schválení.
- 1.9. Rada města navrhuje interní předpis ke stanovení cen věcných břemen.

- 1.10. Nemovitostí se rozumí budova (specifikovaná číslem nebo čísly popisnými) samostatná či jako součást pozemku, pokud je SML vlastníkem stavby i pozemku, nebytový objekt (např. garáž, dílna, altán atd.), bytová a nebytová jednotka (specifikovaná v prohlášení vlastníka dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, dále jen zákon o vlastnictví bytů, nebo vzniklá podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), pozemek (specifikovaný katastrálním územím a parcelním číslem).
- 1.11. Náklady spojenými s realizací prodeje se rozumí veškeré účelně vynaložené náklady, které vznikly prodávajícímu v souvislosti s přípravou a prodejem konkrétní nemovitosti, minimálně 1.000,- Kč.
- 1.12. Náklady na opravy nemovitostí se rozumí náklady vynaložené statutárním městem Liberec na opravy konkrétní nemovitosti, realizované po 1. 1. 2001.
- 1.13. Dlouhodobým nezájmem o odkoupení nemovitosti se rozumí nabídka (vyhlášená formou výběrového řízení a inzerovaná za schválených podmínek, vyvěšená na úředních deskách a webu statutárního města Liberec), o kterou nebyl projeven zájem min. po dobu 3 měsíců, nebo neprodaná formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.
- 1.14. Vyhlášením výběrového řízení (dále jen „VŘ“) se rozumí zveřejnění záměru prodeje na úřední desce. Lhůta VŘ končí uzávěrkou výběrového řízení, která je vždy uvedena v projektu prodeje.

ČI. II PŘEDMĚT PRODEJE

2.1. NEMOVITOSTI JSOU ROZDĚLENY DO 7 ZÁKLADNÍCH SKUPIN:

1. skupina:

Budovy a stavby ve 100% vlastnictví statutárního města Liberec, včetně stavebních a souvisejících pozemků.

2. skupina:

Budovy ve spoluvlastnictví statutárního města Liberec, včetně stavebních a souvisejících pozemků.

3. skupina:

Budovy určené k prodeji po jednotlivých bytových jednotkách, včetně stavebních a souvisejících pozemků.

4. skupina

Volné bytové jednotky v budovách rozprodávaných po jednotlivých bytových jednotkách.

5. skupina

Nebytové jednotky, garáže a nebytové objekty.

6. skupina

Samostatné pozemky ve vlastnictví statutárního města Liberec.

7. skupina

Pozemky ve spoluvlastnictví statutárního města Liberec.

Čl. III ÚČASTNÍCI PRODEJE

- 3.1. Odkoupit nemovitosti ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec mohou fyzické nebo právnické osoby, které jsou oprávněny dle platných právních předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti na území České republiky.
- 3.2. V případech stanovených zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem nebo „Zásadami“ má oprávněná osoba – nájemník či nájemce předkupní právo, případně právo přednosti k odkoupení konkrétní nemovitosti před ostatními zájemci.
- 3.3. Oprávněnou osobou – nájemníkem či nájemcem se rozumí fyzická, př. právnická osoba, která má se statutárním městem Liberec uzavřenou platnou nájemní smlouvu k příslušné bytové (nebytové) jednotce, budově nebo pozemku.
- 3.4. Kupní smlouva na prodej nemovitosti, př. spoluvlastnického podílu na nemovitosti, včetně smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, nebude uzavřena se zájemcem nebo oprávněnou osobou, která nemá splněny všechny splatné závazky vůči statutárnímu městu Liberec.

Čl. IV POSTUP PŘI PRODEJI NEMOVITOSTÍ

4. Prodej nemovitostí je možné realizovat: formou přímého prodeje (bytových jednotek obsazených nájemníkem a prodávaných dle zákona o vlastnictví bytu) a u pozemků, na kterých je postavena a zkolaudována nemovitost nebo její část v soukromém vlastnictví), **nebo** formou výběrového řízení **anebo** formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb., v platném znění.
Při prodeji stavby na pozemku, který není ve vlastnictví města, zakládá § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, vlastníkovi pozemku předkupní právo k prodávané stavbě.

4.1. PRODEJ BUDOV JAKO CELKU:

4.1.1. Budovy ve 100% vlastnictví statutárního města Liberec

Prodej bude realizován formou výběrového řízení (VŘ). Současně s vyhlášením VŘ bude všem nájemníkům bytových a nebytových jednotek v konkrétní budově prokazatelně zaslána nabídka a přihláška k VŘ (nabídková a závazná část projektu prodeje), ve které bude uveden předmět prodeje, cena nabízených nemovitostí a podmínky prodeje.

Lhůta k podání přihlášek začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

Nájemci bytových a nebytových jednotek v konkrétní budově mají právo přednosti odkoupení budovy za vyhlášených podmínek před ostatními zájemci.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení konkrétní budovy, bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny a vyhlášení opakovaného VŘ, právo přednosti zůstává zachováno.

Každá budova zařazená do prodeje bude výrazně, viditelně označena, že se jedná o prodej statutárního města Liberec (dále jen „SML“) vč. tel. spojení.

4.1.2. Budovy ve spoluvlastnictví statutárního města Liberec

Spoluvlastníku budovy bude prokazatelně zaslána závazná nabídka k odkoupení nemovitostí. Přijetím nabídky ze strany vlastníka se rozumí zaplacení stanovené ceny na účet statutárního města Liberec v 2 měsíční lhůtě. V případě nepřijetí nabídky k odkoupení konkrétní jednotky bude za shodných cenových podmínek vyhlášeno VŘ, pokud bude ve VŘ stanovena nová výše ceny, bude opět nejdříve s touto cenou seznámen spoluvlastník, která přijetím nabídky dle výše uvedeného popisu si nemovitost odkoupí, v případě nevyužití této nabídky do 2 měsíců, může být nemovitost prodána zájemci z VŘ.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení konkrétní budovy za stanovených podmínek bude radě města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny a vyhlášení opakovaného VŘ při zachování výše uvedeného postupu. Každá budova zařazená do prodeje bude výrazně, viditelně označena, že se jedná o prodej SML vč. tel. spojení.

4.2. PRODEJ BUDOV FORMOU PRODEJE JEDNOTLIVÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK DLE ZÁKONA č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění (§ 3063 zákona č.89/2012, občanský zákoník, v platném znění)

4.2.1. Budovy prodávané po jednotlivých bytových jednotkách

Prodej bude realizován dle zákona o vlastnictví bytů, po vložení „Prohlášení vlastníka“ na katastr nemovitostí. Prodej je realizován po schválení záměru prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města.

Oprávněným osobám v konkrétní budově bude prokazatelně zaslána závazná nabídka. Přijetím nabídky ze strany oprávněné osoby - nájemníka se rozumí zaplacení stanovené ceny jednotky na účet statutárního města Liberec v zákonné 6-ti měsíční lhůtě. V případě nepřijetí nabídky k odkoupení konkrétní jednotky bude za shodných cenových podmínek vyhlášeno VŘ. Lhůta k podání přihlášek začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ, po marném uplynutí 1. závazné nabídky. Po VŘ bude oprávněné osobě zaslána 2. závazná nabídka k odkoupení bytové jednotky, která je 3-měsíční. Pokud ani do uplynutí této zákonné nabídky nedojde ze strany oprávněné osoby k přijetí nabídky, může být tato jednotka prodána jako obsazená bytová jednotka přihlášenému zájemci z VŘ, s podmínkou, že na nového vlastníka přechází veškerá práva a povinnosti původního vlastníka bytové jednotky související s nájemním vztahem současného nájemce. V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení konkrétní jednotky za stanovených podmínek bude radě města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny jednotky a vyhlášení opakovaného VŘ, vždy však bude zachován princip přednostního prodeje bytové jednotky oprávněné osobě – nájemci za podmínek vyrovnání ceny z výběrového řízení.

4.2.2. Volné bytové jednotky

Prodej volných bytových jednotek v budovách prodávaných po jednotlivých bytových jednotkách za podmínek dle zákona o vlastnictví bytů probíhá zásadně formou VŘ popř. formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb., v platném znění.

Prodej je realizován po návrhu záměru a formy prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města. Lhůta k podání přihlášek k VŘ začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení konkrétní volné bytové jednotky, bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny nebo minimálního podání a vyhlášení opakovaného VŘ nebo nové veřejné dražby dobrovolné.

Informace o prodeji volných bytových jednotek, zařazených do prodeje, bude výrazně, viditelně označena na budově, ve které jsou předmětné jednotky prodávány s tím, že se jedná o prodej SML vč. tel. spojení, nabídka bude vždy zaslána též společenství vlastníků jednotek v budově, kde se volné jednotky nachází.

4.3. PRODEJ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK, GARÁŽÍ A NEBYTOVÝCH OBJEKTU

4.3.1. Nebytové jednotky umístěné v budově – vymezené dle zákona o vlastnictví bytů

Prodej nebytových jednotek v konkrétní budově bude realizována formou VŘ nebo formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb., v platném znění.

Prodej je realizován po navržení záměru a formy prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města. Lhůta k podání přihlášek k VŘ začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

Nájemce nebytové jednotky a vlastníci jednotek v domě mají v rámci VŘ právo na její přednostní nabytí za podmínek stanovených v občanském zákoníku.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nebytové jednotky za stanovených podmínek bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení min. ceny a vyhlášení opakovaného VŘ.

4.3.2. Garáže a nebytové objekty

Prodej samostatně stojících garáží a nebytových objektů bude realizován formou VŘ nebo veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb., v platném znění, po navržení záměru a formy prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města. Lhůta k podání přihlášek k VŘ začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

Nájemce garáže a nebytového objektu má v rámci VŘ právo na její přednostní nabytí za podmínek stanovených v občanském zákoníku.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nebytové jednotky za stanovených podmínek bude radě města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na snížení min. ceny nebo minimálního podání a vyhlášení opakovaného VŘ nebo nové veřejné dražby dobrovolné.

Prodej garáží, umístěných v budově (vymezených jako nebytové jednotky dle zákona o vlastnictví bytů), bude realizována formou VŘ nebo veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb., v platném znění, po návrhu záměru a formy prodeje v radě města a následně v zastupitelstvu města. Lhůta k podání přihlášek k VŘ začíná běžet ode dne vyhlášení VŘ.

Vlastníci bytových jednotek v této budově mají v rámci prvního VŘ právo na přednostní nabytí garáže za podmínek stanovených v občanském zákoníku.

V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nebytové jednotky za stanovených podmínek bude radě města a následně zastupitelstvu města předložen návrh na snížení min. ceny nebo minimálního podání a vyhlášení opakovaného VŘ nebo nové veřejné dražby dobrovolné.

4.4. PRODEJ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Postup při prodeji samostatných pozemků stanoví zastupitelstvo města Zásadami postupu při prodeji pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec a Interním předpisem ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec.

4.5. PRODEJ POZEMKŮ VE SPOLUVLASTNICTVÍ

Postup při prodeji pozemků ve spoluvlastnictví stanoví zastupitelstvo města Zásadami postupu při prodeji pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec a Interním předpisem ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec.

Čl. V STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTÍ

5.1. BUDOVY, BYTOVÉ JEDNOTKY, NEBYTOVÉ JEDNOTKY, GARÁŽE A NEBYTOVÉ OBJEKTY VE VLASTNICTVÍ I VE SPOLUVLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

Cena budovy včetně příslušenství a příslušných pozemků, bytové jednotky (volné i obsazené nájemníkem), nebytové jednotky včetně garáže a nebytového objektu je stanovena **vždy na základě znaleckého posudku jako cena v místě a čase obvyklá** (tzv. cena tržní), ke které se připočtou náklady spojené s realizací prodeje včetně daně z nabytí nemovitých věcí.

5.2. POZEMKY VE VLASTNICTVÍ I SPOLUVLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

Cena samostatného pozemku i pozemku ve spoluvlastnictví statutárního města Liberec se stanoví dle Interního předpisu ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec, který stanoví zastupitelstvo města.

Na pozemky, jejichž výměra je vyšší než 500 m² nebo by jejich cena stanovená dle interního předpisu přesáhla částku 500.000,- Kč, bude vypracován znalecký posudek, kde bude stanovena cena v místě a čase obvyklá (tržní), ke které se připočtou náklady spojené s realizací prodeje včetně daně z nabytí nemovitých věcí.

- 5.3.** Ceny stanovené dle bodů 5.1. nebo 5.2. jsou ceny minimální, kupní cenu stanoví vždy zastupitelstvo města při schvalování záměru a formy prodeje nemovitosti.

Čl. VI PLATEBNÍ A DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY

- 6.1. Celá kupní cena nemovitosti je splatná před podpisem kupní smlouvy.
- 6.2. V případě prodeje bytových jednotek dle zákona o vlastnictví bytů musí být kupní cena zaplacená na účet statutárního města Liberec nejpozději k poslednímu dni zákonné 6-ti nebo 3 měsíční lhůty závazné nabídky k odkoupení konkrétní bytové jednotky.
- 6.3. Termín podpisu kupní smlouvy, př. smlouvy o převodu vlastnictví jednotky se stanoví nejpozději do 45 dnů (v odůvodněných případech může být stanoveno jinak) ode dne schválení příslušné majetkoprávní operace zastupitelstvem města.
- 6.4.1. V případě privatizace nemovitosti formou VŘ, pokud byl zastupitelstvem města schválen jediný zájemce o odkoupení nemovitosti, může být zastupitelstvem města prodloužen termín podpisu kupní smlouvy na základě písemné žádosti podané před termínem stanoveným k podpisu kupní smlouvy.
- 6.4.2. V případě prodeje nemovitostí formou VŘ, kdy je schváleno zastupitelstvem města pořadí více zájemců, bude po nezaplacení kupní ceny a nedodržení termínu podpisu kupní smlouvy, neprodleně vyzván k zaplacení kupní ceny a podpisu kupní smlouvy další zájemce dle pořadí.
- 6.5. Prodávající podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí neprodleně po podpisu kupní smlouvy.

6.6. JISTINA

- 6.6.1. Jistinu hradí kupující v případě prodeje nemovitostí formou výběrového řízení, popř. při prodeji pozemků mimo režim VŘ a mimo režim veřejných dražeb dobrovolných.
- 6.6.2. V případě zájmu o odkoupení nemovitosti zaplatí zájemce na účet statutárního města Liberec (nejpozději do stanoveného termínu uzávěrky příjmu přihlášek k VŘ) jistinu ve výši 10% ceny příslušné nemovitosti, nejméně však 3.000,- Kč.

6.6.3. V případě splnění stanovených platebních podmínek bude jistina započtena do kupní ceny příslušné nemovitosti.

6.6.4. Pokud kupní smlouva nebude podepsána ze strany zájemce nejpozději v termínu schváleném zastupitelstvem města, propadá jistina ve prospěch prodávajícího.

6.6.5. Jistina zaplacená ze strany zájemce, schváleného zastupitelstvem města jako dalšího v pořadí, bude vrácena neprodleně po zaplacení kupní ceny příslušné nemovitosti.

6.7. NÁHRADA NÁKLADŮ

6.7.1. Na základě písemné žádosti mohou být k ceně konkrétní nemovitosti připočteny náklady, které vznikly nájemníkovi bytové nebo nebytové jednotky v souvislosti s opravami této jednotky, či budovy, ve které je jednotka umístěna a tyto náklady byly realizovány po 1. 1. 2001.

6.7.2. Žádost musí být prodávajícímu předána nejpozději do 14 dnů ode dne doručení nabídky k odkoupení příslušné nemovitosti. Přílohou žádosti musí být kopie platné nájemní smlouvy, souhlasu vlastníka, včetně rozsahu a rozpočtu povolených prací, a dokladu o fyzickém převzetí díla vlastníkem nemovitosti.

6.7.3. Po ověření věcné správnosti a vypracování znaleckého posudku na posouzení vložených nákladů a jejich amortizaci, budou žádosti předloženy k návrhu radě města. Navržená náhrada nákladů bude v případě, že není kupující zároveň i žadatelem o náhradu nákladů, připočtena k ceně nemovitosti a po zaplacení kupní ceny vrácena schválenému žadateli.

6.8. STANOVENÍ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE - SLUŽEBNOSTI

V případě potřeby zřízení služebnosti přístupu a průjezdu k nemovitosti v soukromém vlastnictví, se služebnost zřizuje na pozemku ve vlastnictví statutárního města Liberec, který je nebo bude předmětem prodeje, ve prospěch vlastníka nemovitosti.

Ceny věcného břemene - služebností a jejich zřízení se stanoví dle interního předpisu ke stanovení cen věcných břemen - služebností, který stanoví rada města prováděcím předpisem.

6.9. POSTUP PŘI SNÍŽENÍ CENY NEMOVITOSTI

6.9.1. V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nemovitosti (budovy, bytové jednotky, nebytové jednotky, garáže, nebytové objekty, pozemky) formou VŘ bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení ceny konkrétní nemovitosti o 20 %, a vyhlášení opakovaného výběrového řízení.

6.9.2. V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení nemovitosti (budovy, bytové jednotky, nebytové jednotky, garáže, nebytové objekty, pozemky) formou veřejné dražby dobrovolné dle zákona č.26/2000 Sb., v platném znění, bude radě města a zastupitelstvu města předložen návrh na snížení minimálního podání konkrétní nemovitosti o 20 %, a vyhlášení nové veřejné dražby dobrovolné.

- 6.9.3. V případě, že ve VŘ bylo uvedeno právo příslušné oprávněné osoby na přednostní nabytí nemovitosti, zůstává toto právo i nadále zachováno za podmínek stanovených v občanském zákoníku.

ČI.VII ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Rada města může předložit zastupitelstvu města návrh na **prodej** nemovitostí způsobem, který neodpovídá těmto Zásadám.
- 7.2. **Ke dni 31. 3. 2015 se zrušují** „Zásady postupu při privatizaci nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví Města Liberec“, které nabyly účinnosti **1. 2. 2012**.
- 7.3. Tyto „Zásady postupu při prodeji nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec“ nabývají účinnosti dne **1. 4. 2015**.

ZÁSADY POSTUPU PŘI PRODEJI POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

Čl. I ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Zásady postupu při prodeji pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec (dále jen „Zásady“) upravují podmínky postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec. „Zásady“ jsou závazné pro všechny orgány statutárního města Liberec.
- 1.2. Pozemky v katastrálním území Vratislavice nad Nisou budou prodávány po projednání v příslušných orgánech Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou, kterému předchází projednání v radě a zastupitelstvu města.
- 1.3. Tajemník Magistrátu města Liberec zřizuje poradní orgán magistrátu – pracovní skupinu pro koordinaci majetkoprávních operací (dále jen „pracovní skupina“), kde jsou zástupci příslušných odborů Magistrátu města Liberec. Úkolem pracovní skupiny je prvotní posouzení navrženého prodeje konkrétního pozemku z hlediska možného střetu zájmů v oblasti rozvoje města, investičních aktivit města, ochrany přírody a životního prostředí, existence a prověření kolize věcných břemen apod..
- 1.4. Dlouhodobým nezájmem o odkoupení pozemku se rozumí nabídka k prodeji konkrétního pozemku (vyhlášená formou výběrového řízení a inzerovaná za schválených podmínek, vyvěšená na úřední desce, případně zveřejněná v elektronické podobě na internetových stránkách statutárního města Liberec), o kterou nebyl projevem zájem min. po dobu 3 měsíců.
- 1.5. Vyhlášením výběrového řízení (dále jen „VŘ“) se rozumí zveřejnění záměru prodeje na úřední desce. Lhůta VŘ končí uzávěrkou výběrového řízení, která je vždy uvedena v projektu prodeje.

Čl. II PŘEDMĚT PRODEJE

- 2.1. Pozemky jsou rozděleny do kategorií A až G.
- 2.2. Jednotlivé kategorie pozemků a jejich charakteristika jsou definovány „Interním předpisem ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec“.
- 2.3. Předmětem prodeje je vždy příslušný pozemek nebo jeho část, podíl na pozemku, to vše včetně všech vedlejších staveb nezapsaných v katastru nemovitostí a trvalých porostů na něm se nacházejících, a to ve stavu a provedení ke dni schválení prodeje příslušného pozemku v zastupitelstvu města. Při prodeji pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví SML se postupuje podle Zásad postupu při prodeji nemovitostí ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec.

Čl. III ÚČASTNÍCI PRODEJE

- 3.1. Odkoupit pozemek ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví statutárního města Liberec mohou fyzické nebo právnické osoby, které jsou oprávněny dle platných právních předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti na území České republiky.
- 3.2. V případech stanovených zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen zákon o vlastnictví bytů), nemůže být podíl na stavebním pozemku převeden jiné osobě než vlastníkově příslušné bytové nebo nebytové jednotky v budově, kde jsou vymezeny jednotky dle zákona o vlastnictví bytů.
- 3.3. Při prodeji pozemku se stavbou, která není ve vlastnictví města, zakládá § 3056, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vlastníkově stavby předkupní právo k prodávanému pozemku.
- 3.4. Osoba užívající pozemek na základě smluvního vztahu má právo přednosti k odkoupení tohoto pozemku, pokud v rámci vyhlášeného výběrového řízení vyrovná nejvyšší nabídku učiněnou případným dalším zájemcem. Toto právo se neuplatní v případě, kdy dalším zájemcem je vlastník jednotky v budově související s dotčeným pozemkem.
- 3.5. Vlastníci jednotek v budově mají v rámci výběrového řízení právo přednosti k odkoupení pozemku souvisejícího s dotčenou budovou za vyhlášených podmínek, pokud v rámci vyhlášeného výběrového řízení vyrovnají nejvyšší nabídku učiněnou případným dalším zájemcem. V případě více zájemců z řad vlastníků jednotek rozhoduje o pořadí nabídnutá cena ve výběrovém řízení.
- 3.6. Kupní smlouva na prodej pozemku nebo jeho části nebude uzavřena se zájemcem nebo oprávněnou osobou, která nemá splněny všechny splatné závazky vůči statutárnímu městu Liberec.

Čl. IV POSTUP PŘI PRODEJI POZEMKU

- 4.1. Nabídka k odkoupení pozemku může být realizována výhradně formou výběrového řízení nebo veřejnou dražbou dobrovolnou dle zákona č.26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, popřípadě elektronickou dražbou.
- 4.2. Výjimku z odst. 4.1. tvoří pozemky podléhající režimu zákona o vlastnictví bytů.
- 4.3 **Přednostní právo k odkoupení pozemku, za předpokladu dodržení § 2140 a násl. obč. zákoníku, mají:**
 - 4.3.1. všechny fyzické a právnické osoby užívající pozemek na základě smluvního vztahu se SML.
 - 4.3.2. fyzické i právnické osoby, které vlastní budovy a ostatní objekty na pozemcích pod těmito budovami a objekty v soukromém vlastnictví,

- 4.3.3. fyzické i právnické osoby, které vlastní budovu a pozemek bezprostředně související s touto budovou, tvořící její nedílnou součást (jsou zde umístěny vstupy do budovy, přípojky k budově apod.),
- 4.3.4. společenství vlastníků budov prodaných po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona o vlastnictví bytů se kterými pozemky bezprostředně souvisejí (např. na sídlištích),
- 4.3.5. spoluvlastníci budovy prodané po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona o vlastnictví bytů, kdy ze zákona není možné založit společenství vlastníků a pozemky související s těmito obytnými budovami, které budou nabídnuty do podílového vlastnictví vlastníků jednotek v budově,
- 4.3.6. vlastníci jednotek v domě v případě odkoupení spoluvlastnického podílu na pozemku bezprostředně souvisejícím s dotčenou budovou.
- 4.4. Prodej pozemku bude projednán s odborem strategického rozvoje a dotací a s odborem hlavního architekta, který v případě, že označí pozemek za zastavitelný dle stávajícího nebo konceptu nového územního plánu, bude tento pozemek zpracováván do prodeje jako pozemek stavební – oceněn v kategorii A.
- 4.5. Prodej pozemku bude projednán v pracovní skupině a s jejím stanoviskem následně pak bude záměr prodeje pozemku předložen k projednání radě města, u pozemků v hodnotě nad 100.tis. Kč bude záměr prodeje projednán i ve finančním výboru a následně budou záměry prodeje předloženy ke schválení zastupitelstvu města.
- 4.6. Na základě schválení záměru prodeje pozemku, jeho ceny a formy prodeje pozemku v zastupitelstvu města, bude vyhlášeno výběrové řízení, popř. zaslána nabídka k přímému prodeji pozemku.
- 4.7. Prodej pozemků, o jejichž odkoupení byl projevěn zájem v rámci vyhlášeného výběrového řízení, bude projednán v Pracovní skupině pro výběrová řízení (dále jen „PSVŘ“), která v případě více zájemců doporučuje radě města pořadí zájemců, u pozemků v hodnotě nad 100 tis. Kč bude projednávat výběrové řízení finanční výbor a následně bude předložen ke schválení zastupitelstvu města.
- 4.8. Zájemci, kteří písemnou formou projeví zájem o odkoupení konkrétního pozemku, budou písemně informováni obecně o termínech a formě zveřejňování jednotlivých nabídek statutárního města Liberec k odkoupení pozemků.
- 4.9.1. Osoba užívající pozemek na základě smluvního vztahu bude vždy písemně informována o zařazení dotčeného pozemku do procesu prodeje.
- 4.9.2. V případě prodeje pozemků souvisejících s budovou prodanou dle zákona o vlastnictví bytů (po jednotlivých bytových jednotkách) bude o zařazení dotčeného pozemku do procesu prodeje informováno společenství vlastníků jednotek v příslušné budově.
- 4.9.3. V případě prodeje pozemků souvisejících s budovou prodanou dle zákona o vlastnictví bytů (po jednotlivých bytových jednotkách), kdy ze zákona není možné založit společenství vlastníků, budou o zařazení dotčeného pozemku do procesu prodeje informováni všichni vlastníci jednotek v budově.

- 4.10. Pozemky schválené uvedeným způsobem k prodeji, budou zveřejňovány opakovaně. Nabídka pozemků bude postupně doplňována o případy, u nichž dojde ke schválení záměru prodeje. Pozemek zařazený do prodeje formou VŘ bude výrazně, viditelně označen, že se jedná o prodej statutárního města Liberec (dále jen „SML“) vč. telef. spojení.
Období zveřejnění nabídky k odkoupení pozemků je stanoveno nejméně na **15 dní**.
- 4.11. Pozemek související s budovou prodanou dle zákona o vlastnictví bytů (po jednotlivých jednotkách) bude odprodán pouze v případě zájmu o odkoupení tohoto celého nabídnutého pozemku, případně celého zbývajícího podílu ve vlastnictví statutárního města Liberec.

Čl. V CENA POZEMKŮ

- 5.1. Cena pozemku se stanoví dle platného „Interního předpisu ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec“, kde je stanovena i minimální cena pozemku ve výši 2.000,-Kč a minimální výše nákladů vynaložených na prodej pozemku ve výši 1.000,- Kč.
- 5.2. Pozemek související s budovou, který je svým účelem zahradou k této budově, prodávané po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona o vlastnictví bytů nebo do vlastnictví společenství vlastníků jednotek v této budově, bude zařazen v kategorii pozemků D.
- 5.3. Pozemek související s velkou obytnou budovou prodávanou po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona o vlastnictví bytů nebo do vlastnictví společenství vlastníků jednotek v této budově v sídlištní zástavbě bude zařazen v kategorii pozemků F.
- 5.4. Pozemek stavební, zastavěný budovou nebo jiným objektem v soukromém vlastnictví nebo spoluvlastnictví, bude zařazen v kategorii pozemků B se slevou 50 %.
- 5.5. V případech, kdy je prodej pozemku v zájmu statutárního města Liberec, může být radě a zastupitelstvu města předložen opakovaně návrh na snížení ceny pozemku kategorie C, D, E, F, G o 20%. Podmínkou snížení ceny je dlouhodobý nezájem o odkoupení konkrétního pozemku.
- 5.6. Pozemky sloužící k přístupu k velké obytné budově na sídlišti, prodávané po jednotlivých bytových jednotkách dle zákona o vlastnictví bytů, a pozemky pískovišť, dětských hřišť včetně přístupu k nim, budou prodány společenstvím vlastníků přílehlých budov za cenu 1,-Kč/m². Toto ustanovení se netýká dětských hřišť a pískovišť, která byla revitalizována, zrekonstruována na základě přidělené dotace nebo jsou v platném nájemním vztahu. V kupní smlouvě bude uveden vždy závazek přístupu veřejnosti.

- 5.7. Na pozemky, jejichž výměra je vyšší než 500 m² nebo by jejich cena stanovená dle interního předpisu přesáhla částku 500.000,- Kč, bude vypracován znalecký posudek, kde bude stanovena cena v místě a čase obvyklá (tržní), ke které se připočtou náklady spojené s realizací prodeje včetně daně z nabytí nemovitých věcí.
- 5.8. Ceny stanovené dle „Interního předpisu“ nebo znaleckého posudku jsou ceny minimální, kupní cenu stanoví vždy zastupitelstvo města při schvalování záměru a formy prodeje nemovitosti.

Čl. VI PLATEBNÍ A DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY

- 6.1. Celá kupní cena je splatná před podpisem kupní smlouvy.
- 6.2. Termín podpisu kupní smlouvy se stanoví do 45 dnů ode dne schválení příslušné majetkoprávní operace zastupitelstvem města (vyžaduje-li to zájem statutárního města Liberec, je zastupitelstvo města oprávněno stanovit jinak).
- 6.3.1. V případě jediného zájemce může zastupitelstvo města na základě písemné žádosti prodloužit lhůtu k podpisu kupní smlouvy.
- 6.3.2. V případě prodeje nemovitostí formou VŘ, kdy je schváleno zastupitelstvem města pořadí více zájemců, bude po nezaplacení kupní ceny a nedodržení termínu podpisu kupní smlouvy, neprodleně vyzván k zaplacení kupní ceny a podpisu kupní smlouvy další zájemce dle pořadí.
- 6.4. V případě zájmu o odkoupení pozemku nebo jeho ideálního podílu nabízeného formou výběrového řízení, zaplatí zájemce na účet města nejpozději v den ukončení vyhlášeného výběrového řízení na prodej konkrétního pozemku jistinu ve stanovené výši. Hodnota jistiny se stanoví ve výši 10% ceny konkrétního pozemku, přičemž se zaokrouhluje na celé tisícikoruny nahoru, minimální výše jistiny činí 3.000,- Kč, pokud je vypočtená cena nižší, bude uhrazena celá.
- 6.5.1. V případě splnění schválených platebních podmínek ze strany zájemce bude jistina započtena do kupní ceny. Pokud kupní smlouva nebude ze strany zájemce podepsána nejpozději v termínu schváleném zastupitelstvem města, případně nebudou splněny ze strany zájemce schválené platební podmínky, propadne jistina ve prospěch prodávajícího.
- 6.5.2. Jistina zaplacená ze strany zájemce, schváleného zastupitelstvem města jako druhého v pořadí, bude vrácena neprodleně po zaplacení kupní ceny příslušného pozemku ze strany zájemce schváleného jako prvního v pořadí.

Čl. VII ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Rada města může předložit zastupitelstvu města návrh na prodej pozemku způsobem, který neodpovídá těmto zásadám.
- 7.2. Ke dni 31. 3. 2015 se zrušují „Zásady postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního Města Liberec“, které nabyly účinnosti 1. 2. 2012.
- 7.3. Zásady postupu při prodeji pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Liberec č. .../2015 ze dne 26. 3. 2015 a nabývají účinnosti dne 1. 4. 2015.